



도시 속 또 다른 도시 꿈꾼다... '더 그레이트 광주'

광주신세계 벤치마킹 일본 기보니

현대 사회에서 쇼핑물은 단순한 쇼핑 공간을 넘어서 여가 시간을 보내는 복합 공간으로 진화하고 있다. 복합쇼핑물은 도시민은 물론, 관광객들까지도 끌어들이는 시간과 돈을 소비하게 하는 쇼핑 문화공간으로서의 기능을 한다. 단순 쇼핑 공간을 넘어, 외식·영화·서점 등 다양한 여가를 한 곳에서 해결하는 '몰링'의 중심지로서 지역 상권의 유입과 체류를 늘리는 역할을 한다. 이 같은 흐름 속 천체와 낙후의 도시로 알려진 광주시는 복합쇼핑물 3중 사업을 통해 '노점' 도시라는 오명을 벗어나 '몰점' 도시로 변신을 시도하며 '유입-체류-확산-순환'으로 이어지는 도시로 탈바꿈을 꿈꾸고 있다. 이 중 광주신세계가 추진 중인 '더 그레이트 광주'(The Great Gwangju)의 일본 핵심 벤치마킹 대상지를 찾아 '광주 도시형 복합개발'의 미래를 살펴본다.

△주거·문화·휴식 집약... '도시 속의 도시'
광주신세계와 광주시 등은 광전터미널 복합화사업을 통해 상업과 업무, 교통 등이 집약된 '콤팩트 시티' 조성을 계획하고 있다. 콤팩트 시티는 도시의 확산을 억제하고 주거, 직장, 상업 등 일상적인 도시기능들을 기성 시기 내 내부로 유입해 상대적으로 높은 주거 밀도와 토지의 혼합이용을 유도하는 도시계획 개념이다. 주거, 직장, 상업, 문화 등 다양한 기능을 혼합해 도시의 활력과 지속 가능성을 높이는 데 도움이 된다. 일본 도쿄의 아자부다이힐스와 토라노론 힐스는 상업시설을 넘어 교통·업무·주거·문화·휴식을 한데 묶은 '도시형 복합개발'의 대표 사례로 꼽힌다. 이곳은 광주시가 추구하는 직(職)·주(住)·락(樂)을 결합한 도시 속 도시인 콤팩트 시티의 대표 모델이자 광전터미널 복합화 사업에서도 참고할 장소다. 도심 한복판에 위치한 아자부다이힐스는 '사람과 사람을 연결'하고 '현대적인 아반 빌리지'(Modern Urban Village)의 콘셉트를 수용, 세계적인 수준의 비즈니스 센터, 매력적인 소매 및 주거 시설, 사람들이 모여드는 무성한 녹지로 가득 찬 거대한 열린 공간을 갖추고 있다. 특히 아자부다이 힐스가 가장 선진화된 복합개발로 주목받고 있는 또 다른 이유는 풍부한 녹지공간과 입체적인 보행 네트워크, 저층부 상가의 차별적인 건축 디자인에 있다. 도심 속에 위치한 건물이지만 주변이 푸른 자연 경관을 배경해 자연과 인간의 조화를 콘셉트로 설계한 시설이다. 부지 내 녹지 면적을 2만3140㎡(7000평)를 확보해 도시와 자연의 조화로운 공간을 마련했다. 이밖에도 상업시설과 인터내셔널 스퀘어, 예방 의료 센터, 광장 등으로 구성된 공간이 조성돼 있는데 여기에는 식품과 패션, 아트, 웰니스 등의 점포가 입점해 있다. △상업·교통 아우르는 혁신적 공간 활용 토라노론 힐스는 도로와 빌딩의 입체적 공존 및 국제 비즈니스

직(職)·주(住)·락(樂) 결합 쇼핑 넘어 '힐링 공간' 탈바꿈

상업·교통 아우르는 복합건물 보행자 중심... 도시 흐름 재편

지역 대표 '랜드마크' 조성 "미래형 복합도시 선도 계기"

거점을 확보하며 도쿄 대개조의 상징이다. 지난 2014년 모리타위를 시작으로 2023년까지 4개 타워가 완공돼 업무와 주거, 호텔, 상업이 집약된 초거대 복합단지로 거듭났다. 일본 최초로 건물 지하로 도로가 관통하는 입체 도로제도를 도입해 도로 상부층 민간 건물이 활용하는 혁신적인 공간 활용 사례로 유명하다. 특히 도쿄 도심과 외곽을 연결하는 왕복 6차선 간선도로와 버스터미널 등을 건물 지하로 내리고 지상을 시민들을 위한 보행자 중심의 공간으로 구성해 도시 흐름을 완전히 재설계했다는 평가를 받고 있다. 광주신세계도 광전터미널 복합화사업에 전철역과 도로를 건물 지하에 넣은 토라노론힐스의 사례를 참고해 버스터미널을 건물 지하에 넣고, 유기적인 버스 플랫폼 등을 설계하기로 했다. 주거는 분양, 오피스는 매각, 상가는 개인 분양하는 국내 기업 도시 개발 방식 대신 자산을 보유한 채 임대 방식으로 대규모 복합개발에 나서는 해당 사례를 따르고 있다. 미드타운 아에스도 대규모 상업시설 유치에 통한 도심재생 및 교통 허브 통합 사례로 꼽힌다. 이곳은 도쿄의 랜드마크 공간으로 광전터미널 복합화 사업처럼 터미널과 연결된 건물로 단순한 쇼핑을 넘어 상업과 교통을 아우르는 복합건물이다. 지하에는 JR도쿄역 및 일본 최대 규모 고속버스터미널이 있어 지방으로 이동하기 편리해 상업·교통·교육 등 다양한 시설의 복합화 통한 도시 경쟁력 강화 사례다. △'더 그레이트 광주'...원스톱 라이프 광전터미널 복합화사업은 신세계가 지난 2024년 8월 협상대상지로 신청하면서 본격화됐다. 광주시는 이후 사전협상에 착수해 1년 6개월 만인 지난 2월 총 사업비 3조원 규모의 사업계획과 공공기여금 1497억원을 최종 확정했다. 광주신세계는 광전터미널 부지에 백화점과 버스터미널을 중심으로 호텔, 공연장, 업무·주거·의료·교육시설 등이 어우러진 광주 대표 복합 랜드마크를 조성한다. 전체 사업 기간은 2026년부터 2033년까지다.



1 아자부다이 힐스 실내의 연결부 곳곳에는 나무와 화초들이 식재돼 숲 속을 걷는 기분을 들게 한다.
2 토라노론 힐스 스테이션 타워는 지상에서 들어와 지하 1층 리테일 매장을 거쳐 지하 2층 지하철역으로 손쉽게 이동할 수 있다.
3 미드타운 아에스 지하에는 일본 전역으로 가는 버스터미널이 있어 방문객들이 꾸준히 찾는 곳이다.
4 아자부다이 힐스 실내의 연결부 곳곳에는 나무와 화초들이 식재돼 숲 속을 걷는 기분을 들게 한다.

1단계(2026~2028년)에서는 백화점 신관을 신축하고, 2단계(2028~2033년)에서는 터미널·호텔·공연장·업무시설이 들어서는 터미널빌딩과 주거·의료·양로·교육시설을 갖춘 복합시설빌딩 4개동을 조성한다. 새롭게 조성되는 버스터미널은 기존보다 면적이 1.6배 확대돼 대합실과 시민 편의시설이 대폭 강화되고, 이동 동선도 효율적으로 재편된다. 지상 1층 편견광장과 지하 1층 대합실을 연결한 개방형 구조로 조성되며, 지하 2층에는 대합실과 승·하차장, 지하 3층에는 고속·시외버스 차량 대기용 주차장, 지하 4층에는 주차장이 들어선다. 터미널 지하 1층에는 약 500m 길이의 보행 연결공간이 조성돼 백화점과 터미널, 주거·의료·교육시설을 하나의 동선으로 연결한다. 광주신세계 관계자는 "'더 그레이트 광주'가 일과 주거, 교통과 이동, 공간과 건물, 사람과 사람을 연결하는 공간으로 조성해 지역을 대표하는 랜드마크가 될 수 있도록 노력하겠다"며 "단순한 상업 시설, 공간이라는 개념을 초월해 미래형 복합도시를 선도하는 계기가 되길 바란다"고 전했다. 윤용성 기자 y01404@gwangnam.co.kr

